合同编号：【】

合作经营合同

甲方：广州市综合交通枢纽有限公司

住所：

统一社会信用代码：

法定代表人/负责人：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

乙方：

住所：

统一社会信用代码：

法定代表人/负责人：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，双方经友好协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，就甲方将其拥有的广州东部公铁联运

枢纽冷链项目3#库一、二层与乙方开展合作经营事宜，达成如下协议，以资共同信守。

第一条 合作标的

1.1 甲方同意将其合法拥有或享有出租权的【广州东部公铁联运枢纽冷链一区子项目3#冷库】（以下简称“3#库”）一、二层（以下统称“合作区域”）用于与乙方合作经营仓储业务。除本合同另有说明的，“合作区域”应包括房屋建筑物、房屋附属建筑、配套设施、设备等所有甲方根据本合同约定允许乙方使用的建筑物、附属建筑物及设施、设备。

其中，3#冷库一层预计安装货架9496托，冷藏间库内有效使用面积8906.72㎡、穿堂及辅房面积2182.12㎡；二层预计安装货架10212托，冷藏间库内有效使用面积8906.72㎡、穿堂及辅房面积2182.12㎡，温区范围为-18至- 23℃；共同合作运营冷库面积合计22177.68㎡，托盘总数约19708托。

1.2 合作区域用途：仅限甲乙双方合作开展货物仓储、分拣、中转等相关业务（不得用于违法违规经营，不得擅自改变用途，如需变更用途，需经甲方书面同意）。

1.3 甲方保证其对该冷库及合作区域拥有合法的经营权利。截至本合同签署之日，该物业【不存在】抵押。如存在抵押，甲方已向乙方书面披露抵押情况（包括抵押权人、抵押范围、担保债务等），并保证该抵押的存在不影响乙方在本合同项下的正常经营使用。因甲方与抵押权人的纠纷导致乙方无法正常使用的，甲方应按本合同第十一条承担违约责任。

1.4 甲方应确保在　　年　　月　　日前合作区域具备运营条件，但因以下原因导致延期的，交付日期相应顺延：（1）不可抗力事件；（2）乙方

未按时提供运营所需配合条件（如有）。因不可抗力因素导致延期的，顺延最长不超过七（7）个自然日，超过前述宽限期的，乙方有权随时书面通知解除本合同；因甲方原因导致延期交付的，应按照本合同约定承担违约责任。具体交付标准见合同附件【《交付标准与验收确认书》】双方应于交付日共同派员按附件一及《仓库基础设施验收清单》标准进行验收，验收合格的，签署《交付与验收确认书》。

1.5 合作区域开放条件：3#库二层为先行使用区域，若合作期满六（6）个自然月，乙方去化托数仍未达到 10000 托，甲方有权将一层区域提供其他客户使用，至乙方去化托数达到 10000 托。

1.6 月台使用：3#库一层月台甲方具有使用权，乙方不得私自封闭。

第二条 合作期限

2.1 本合同合作期限自　　年　　月　　日至　　年　　月　　日，共二十四（24）个月。

2.2 续约及优先合作权

合作期限届满，甲方继续以合作经营或其他方式提供本协议项下区域合作的，乙方在同等条件下依法享有优先合作权；乙方有意续约的，应于合作期限届满前三十（30）日书面通知甲方，续约事宜以双方另行签署的书面协议为准；甲方未履行本条通知义务，或乙方已书面确认同等条件，甲方仍与第三方签约的，应赔偿乙方固定装修及设备残值损失和经营损失。

2.3 期限届满未续约的清场

如乙方未在约定的期限内提交续签申请或双方未达成续签协议，本合同于合作期限届满之日终止。乙方应在合作期满后三十（30）日内完成货

物清场、设施设备交接，结清所有费用，办理退场手续。因甲方原因导致合同提前终止的，甲方给予乙方合同终止后二十（20）天的免费拆除及搬离期。因乙方原因导致合同提前终止的，乙方按照本合同约定支付租金或占用费，并按照约定另行承担违约责任。

第三条 合作模式及计费方式

甲乙双方就3#库一、二层开展合作经营业务，共同开展招商工作，实际根据客户来源按以下两种模式开展合作：

合作模式一：由乙方自行引进客户入驻，采用流量计费模式的计费模式，按下文3.1-3.5条例执行；

合作模式二：由甲方引入第三方客户业务，原则上由乙方提供仓储作业服务（含仓储作业、装卸作业、分拣作业等），具体合作细节根据客户情况一事一议，另行签订服务协议。

3.1 合作模式一具体做法：

本合作模式采用流量计费模式，乙方按周期支付实际经营费用，具体如下：

双方约定，乙方在合作期限内的保底存储量为【5000】托货物（以下简称"保底托数"）；每一支付周期（自然月）内，乙方按实际经营托数计付经营费用（按实计算）。当月实际经营托数低于保底托数的，按保底托数计费；当月实际经营托数高于或等于保底托数的，按实际经营托数计费。

3.2 经营费用明细

3.2.1 实际经营托数的月度确认机制

（1）实际经营托数按自然月确定，最终以乙方当月实际经营托数为准（按实计算）。托位数据统计以乙方系统计算为准，乙方每月统计当月板位数量并邮件发送给甲方确认，如双方无异议，则以双方对账确认的数量为准，异议部分双方协商对账确认。增租板位、减租板位等板位变动以双方指定联系人书面确认为准。

（2）若乙方当月实际经营托数低于保底托数 5000 托，按保底托数 5000 托计费并全额支付；实际经营托数达到或超过保底托数的，按实际经营托数计费（按实计算）。

3.2.2 经营单价（区间档位定价）

本合作模式全部经营费用统一按流量计费单价计收，经营单价设定为 元/托·天（含税），增值税税率为【9】%。该单价适用于全部经营托数，包括保底托数及超出保底托数的实际经营托数。

以上费用已包含水电费、物业费、制冷剂费用、仓库改造费，以及甲方所投资的设备设施、货架、网络等配置费、使用费、设备维保耗材费、维修费（因乙方使用不当导致损坏的除外）等运营杂费。合作期间，乙方无须就使用该合作区域范围内的房屋、房屋附属建筑、房屋内外的设施设备及公共区域而向甲方支付任何额外费用。无论本合同何种原因提前终止，除本合同明确约定之外，乙方无须因提前终止本合同就该房屋设施设备、耗材维保等投入向甲方承担任何违约或赔偿（补偿）等责任。

3.3 经营费用计算方法

3.3.1 经营费用总额：经营费用总额=经营单价×经营托数×计费天数

3.3.2 计费托数：按乙方当月实际经营托数确定（按实计算）；当月实际经营托数低于保底托数 5000 托的，按保底托数 5000 托计费。

3.3.3 计费天数：按计费周期（自然月）实际天数计算。

3.4 经营费用说明：

3.4.1 计费周期：经营费用按照月支付，每个周期结束6日前，双方核对仓储数据，乙方提供真实经营台账、仓储数据；甲方应向乙方出具结算清单（注明实际经营货位数、计费时长、经营费用金额等），乙方应在收到结算清单后三（3）个工作日内核对，结算清单由双方签字确认。乙方在收到甲方提供的与对账金额一致的增值税专用发票及确认的账单数据后五（5）个工作日内完成当期经营费用支付。

3.4.2 甲方有权在提前通知的情况下，对乙方的仓储管理系统、出入库单据、库存台账进行现场核查，核对实际仓储流量数据。乙方应予以配合。若经核查发现乙方提供的数据与实际不符，少报、漏报超额部分的，乙方应补足差额费用。

3.4.3 本合同约定的经营费用增值税税率为9%，在本合同履行期间，如遇国家法律、法规或政策调整增值税税率，则本合同约定的不含税价格不变，含税价格及税额相应调整。

3.4.4 合作期内，因土地使用权或“房屋”所有权而产生的国家或地方规定的任何税收和费用，如房产税、土地使用税、土地使用费等按照法律法规规定由双方各自承担。

3.4.5 因本合同而发生的印花税、登记费，由双方按国家规定各自承担。

3.4.6 甲方收款信息

开户名：广州市综合交通枢纽有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司广州流花支行

账号：44042501040018290

3.5 乙方于本合同签署之日起三十（30）日内向甲方提供商业银行出具的不可撤销见索即付的履约保函，保函金额为两个月的保底经营费用，即元（大写）。保函的有效期限从出具之日起一年有效，至少在每期保函到期前提供展期后的保函，直至合作期限届满之日，乙方确保保函担保期间和范围覆盖合作期间。在乙方按照本合同约定交还房屋后，如乙方要求，则甲方需将保函原件交还给乙方或乙方指定的银行。若乙方延期支付应付账款或其他任何应付款项，且在甲方书面催告后十（10）个工作日内仍未支付的，甲方有权凭借保函向出具银行申请索赔，当索赔额不能满足应付账款的，乙方应足额补足，且乙方应在收到甲方通知之日起三十（30）日内向甲方提交等额的新保函或恢复原保函额度。未及时补足的，按照乙方延期支付款项构成根本违约处理，甲方有权解除合同。

3.6 免租期安排：考虑到乙方业务爬坡期安排，双方同意给予乙方一（1）个月免租期，免租期安排于合作期限内的第六（6）个自然月（具体月份以双方书面确认为准）。免租期内，乙方免予支付 3.1 条例约定的保底费用，但当月实际仓储占用超出保底托数的部分，仍按本合同第 3.3 款约定的经营费用标准正常计收。除免租月外，乙方其余月份（含业务爬坡期各月）的经营托数不得低于本合同约定的保底托数【5000】托，并按实际使用的托数足额支付经营费用。

第四条 合作区域交付与验收

4.1 双方应在合理期限内尽快安排人员对合作区域进行验收，对配套设施、设备核验清点。验收通过后，由双方授权人员签署书面验收确认文件。

4.2 对于合作区域中的专业技术工程或隐蔽工程，包括但不限于房屋结构、承重、屋面防水，制冷系统，动力系统，消防系统，给排水系统，保温工程等，甲方在整个合作期间均应负责维护维修。乙方签署房屋移交函，视为甲方已按交付标准交付合作区域，但甲方仍应对隐蔽工程的质量缺陷承担责任。

4.3 合作区域部分验收不合格的，乙方有权就验收合格部分办理交接手续。对于验收不合格项目和缺陷清单中的事项，甲方应在双方约定时间内修复完成并经双方重新验收。同一问题经乙方两次验收仍不合格，或者在乙方指定期限内仍不能整改交付的，乙方有权要求甲方继续整改，并按照合作区域承担的功能扣减验收不合格区域相应范围和期间的经营费用。同时，甲方应提供符合乙方使用要求的备选方案，并承担乙方由此产生的额外费用。三次验收不合格，或者在乙方指定宽限期限内仍不能整改交付的，乙方保留单方解除合同的权利，并有权要求甲方按照本协议项下约定承担违约责任。

4.4 货架

1）本合同项下的库房货架甲方将按照乙方确认的标准配置，甲方需与乙方协商一致设计货架安装图纸，并按照协商一致的技术要求负责货架购置和安装以及仓库的改造工作，货架实际安装方案需得到乙方确认；对于货架安装后产生的对原照明设施、消防设施等的变动，甲方应自担费用配合乙方的要求进行改动。

2) 货架移交前甲方应按照乙方确认的标准进行第三方安装、检测并提供具有检测资质机构的检测合格的报告，费用由甲方承担。第三方货架检测报告应显示：

A.货架立柱偏移符合标准；

B.货架柱脚节点、立柱、斜撑、横梁及节点完损符合标准；

C.货架横梁挠度符合标准；

D.报告盖有CMA章且由货架检测资质的第三方检测机构出具。

3)货架承重及检测要求：

A.货架每托承重（含货物）不低于1.2吨；

B.合作期内，货架的修缮、维护等由甲方自行负责。如乙方在使用过程中操作不当导致货架出现变形（非货架本身质量问题）等问题，由乙方承担责任并负责修理。

C.甲方提供的货架须按照每三（3）年至少一次委外检测，检测报告要求如本条上述第2）款，并提供完整的检测报告给予乙方备存。如货架发生检测报告中所涉安全使用的风险及问题，甲方应及时检修并立即更换。

甲方保证货架应在交付日之前完成配置并合格交付乙方使用。甲方不能按照约定期限完成交付的，乙方有权按照本合同约定的延迟交付条款要求甲方承担违约责任。

第五条 合作区域维护及维修

5.1 甲方应保证交付时物业的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件，不得危及人身安全；合作期内，乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及物业所在地管理规约，按照规定的物

业用途合理使用物业。

5.2 甲方应保障物业及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

5.2.1 甲方负责提供符合国家及行业标准的仓储环境，保障冷库温度、湿度稳定，满足乙方货物存储要求；负责冷库的消防、安防工作，定期进行消防检测、安防巡查，确保合作区域安全经营。

5.2.2 甲方应维护房屋主体结构（包括房屋的屋顶、桩基、地基以及内外部承重墙（柱）、通行道路等）处于牢固、良好状态，并负责修缮房屋的结构性瑕疵。甲方负责冷库主体结构、制冷主机、冷凝器、蒸发器等核心制冷设施设备的日常维护、维修及保养，确保冷库正常运行，维修费用由甲方承担；甲方负责提供、维护保养和维修房屋所有甲方提供的配套设施设备。合作期内，冷库工程本身的质量缺陷、施工隐患、结构及配套设施故障等相关问题，均由甲方承担全部维修责任、整改责任及一切相关费用。但因乙方使用不当或第三方原因造成的损坏除外。

5.2.3 乙方不得擅自拆改物业结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

5.2.4 若乙方在合作经营期间需对合作区域进行装修、改造或增设设施设备，需提前向甲方提交书面方案，经甲方书面同意后，方可实施，相关费用由乙方承担，甲方应予以施工便利和配合。同时，甲方有权对工程进行监督。合作期满或合同终止后，上述约定事项按乙方拆除并恢复原状（由乙方拆除并恢复原状/折价归甲方所有/无偿归甲方所有）处置，甲方不得阻挠乙方的自行拆除。无法拆除或拆除后影响使用效能的部分归甲方所有（双方另有约定的除外）。

5.2.5 对于物业及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致

的损耗，乙方应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后立刻采取应急方案保证乙方的货物安全和日常操作，并在接到乙方通知后二（2）日（包含法定节假日在内）内启动维修。对于制冷机组、库内保温层、消防设施、电路、网络等关键设备，甲方应于4小时内修复（包含法定节假日在内）；其他设备设施应于二（2）天内修复。逾期不启动维修的，乙方可代为维修，维修方案经甲方同意后，费用由甲方承担。如因甲方怠于履行维修义务原因或对库房维护不善的，甲方应赔偿因此给乙方造成的直接经济损失。甲方不对因乙方原因造成的损失及损害承担责任。因维修物业导致乙方无法使用的，应减少无法使用部分对应受影响无法使用的天数对应的经营费用。

5.2.6 甲方须确保房屋内的各类易耗品（灯泡、手持灭火器、消防逃生指示灯、升降平台的缓冲块、月台防撞缓冲垫、开关、插座、水龙头、阀门）在起始日具备正常使用功能。如前述易耗品因合理使用发生损坏的，由甲方自费进行修缮或者替换。如系乙方使用不当、人为操作或乙方相关第三方原因造成损坏的，由乙方负责维修、更换并承担全部费用。

5.2.7 房屋的配套设施设备通过保养和修缮无法满足乙方正常营运使用的，或因设备设施使用年限届满的，甲方应负责及时更换。因甲方怠于履行本条义务或违反本合同其他约定，导致乙方合作期间无法全部或部分正常使用的，乙方有权要求减少相应部分和期间的经营费用。如给乙方造成损失（包括但不限于货物销售价损失、乙方客户或第三方向乙方的索赔、乙方为解决该等事件发生的费用等）的，甲方应赔偿由此给乙方造成的直接经济损失，但赔偿总额不超过二(2)个月保底经营费用。

5.2.8 因乙方保管或使用不当，致使物业及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

5.2.9 对于地方政府检查物业安全后指出的安全风险，甲乙双方要根据各自责任积极做好隐患整改工作。

5.3 冷库温度保证：

5.3.1 甲方应提供制冷设备维修保养年度计划，并可向乙方提供日常检查、维修和保养记录。

5.3.2 甲方必须按照乙方要求在合作区域的冷冻库和冷藏库库房外面和预冷间安装可直接查看库房温度的显示装置。乙方有权在库房内放置自己的温度记录仪器，对库房温度进行记录和监控。

5.3.3 甲方保证温控设备运转良好，确保所安装的温度显示装置及制冷机组在库房内的温控探头必须每年进行校准，必须能全年 365 天、每天 24 小时连续监控和记录房屋内冷冻库、冷藏库和密闭式低温卸货平台的温度数据，且温度监控记录需要且能保留两（2）年以上；并且乙方可直接在电脑上进行访问查看库房温度情况（功能限于：查看和打印，无更改设置、启动等权限）。

5.3.4 甲方配置的发电设备，依据国家相关设计规范，除能供应消防设备设施的用电需求外须能供应乙方的冷库设备用电需求。同时甲方应提供与乙方冷库满负荷正常运转要求相匹配的备用发电机且保证能正常运转。

5.3.5 自交付日起，除非由于不可抗力、公用事业部门原因，房屋将 365 天，每天 24 小时（包括节假日）持续不间断地获得乙方所需的电力等公用事业设施供应，甲方不得擅自中断任何公用事业设施的供应。无论何种原因导致公用事业设施的中断或停止供应的，甲方需确保库区及办公区电力的有效供应，如果市政停电或是园区电路检修或是冷库维修保养需断

电时，甲方应在接到通知后2小时内通知乙方做好相应安排，如果是意外停电，甲方应在停电发生后立即告知乙方,并应在0.5小时内启动备用发电机组，以保证仓库内温度持续稳定。

5.3.6 甲方违反上述承诺，无法保证库房温度持续稳定在要求区间（包括但不限于因甲方无法提供或延迟启动备用发电设施、温控设备失灵等），甲方应赔偿由此给乙方造成的直接经济损失，但赔偿总额不超过二（2）个月保底经营费用。因不可抗力、公用事业部门原因、乙方原因或第三方原因导致的除外。

第六条 检查进入及安保

6.1 甲方不得擅自进入乙方房屋;如果甲方人员依据相关规定确实需要进入乙方所签订的库房，必须提前通知乙方，在征得乙方仓储经理同意的前提下，由乙方管理人员陪同进入乙方所签订的库房。如属应急维修、消防检查、政府检查或紧急避险，甲方或甲方指定的第三方可以随时进行维修，但应尽可能提前通知乙方。

6.2 甲方及其代理人、代表、承包商及其维修保养人员进入合作区域作业，必须提前通知乙方且必须按要求配备劳保设备，且不允许对库内所有货品、设施、人员、数据、标识等进行拍照、摄像、记录、转移、复制、摘录或录音等。由甲方及其代理人，代表及承包商自身过错而产生的安全事故责任一概与乙方无关。

6.3 合作期间，未经乙方书面同意，甲方不得在合作区域设置招牌。

6.4 甲方负责乙方所使用的厂区和仓库外围安全、消防、保卫工作，厂区及仓库外围的安全、消防巡查频率不得低于每三（3）小时一次（包含法

定节假日在内）。属于甲方管理责任造成的乙方损失由甲方负责，由乙方管理责任造成的甲方损失由乙方负责。对于乙方监管的区域，未经乙方同意不得有外来人员（包括甲方的人员）进入，除非另有约定或提前报备；如果乙方办公室、车辆、仓库发生盗窃，导致乙方损失的，甲方有义务协助乙方配合公安机关对案件进行侦破，并依据公安机关所出具的《结案报告》做出相应处理，由相应的责任方承担损失。

6.5 甲方的安保服务公司及人员必须具备国家法律法规及规范要求的上岗资质，同时应该负责乙方及乙方业务相关的所有人员车辆的进出登记和检查，并遵照乙方的指示安排放行。

6.6 甲方保证其他租赁客户不影响乙方正常营运，同时乙方也保证其经营活动不影响其他租赁客户的正常营运。

6.7 甲方需确保库房外墙、仓库周边环境等的清洁卫生。甲方负责库区及周围的防虫、防鼠等虫害控制管理。标准参照双方虫鼠害控制管理标准，标准有冲突以较高标准为主。

6.8 甲方配合乙方办理动检证换证操作（相关费用由乙方承担），甲方尽最大努力在就近政府机关协助办理。

6.9 甲方应当以书面形式明确各方的消防安全责任。同一厂房、仓库有两个及以上甲方、乙方使用的，应当委托物业服务企业，或者明确一个甲方、乙方负责统一管理，并通过书面形式明确甲方、乙方、物业服务企业各方消防安全责任。

6.10 甲方与乙方须明确《厂房和仓库消防安全管理办法（试行）》要求的厂房、仓库的甲方、乙方应当以书面形式明确各方的消防安全责任。

第七条 合作区域转让及收回

7.1 合作期间，除全部或部分转租或分租给乙方分支机构或关联公司外，如乙方欲将全部或部分房屋进行转租或分租给第三人的，需事先征得甲方同意（甲方不得以不合理的理由拒绝），此等转租或分租行为不得影响甲方按照本合同收取经营费用的权利。

7.2 若房屋或房屋所处土地或项目的任何部分依照法律法规、法令或条例被收回，或由于国家征收、征用权的行使（以下简称“收回”），使得乙方无法正常使用房屋或其主要部分，或严重影响乙方对房屋的正常使用，则本合同自政府部门及其代表发出的书面通知上载明的日期，或自甲方发出的书面通知上载明的日期（“收回日”）终止，经营费用计算至收回日。但甲方应立即提前通知乙方，并有义务给予一切方便和努力保障乙方在过渡期内房屋内货物和设施设备的安全，给予乙方合理时间搬移。如造成乙方损失（包括但不限于货物销售价损失、乙方客户或第三方向乙方的索赔、乙方为解决该等事件发生的费用等）的，甲方应悉数赔偿。

7.3 若部分房屋将被收回，且乙方同意继续使用剩余部分房屋的，则本合同项下剩余合作期间应付的经营费用应相应减少，具体由双方协商并达成书面协议。

7.4 若发生任何房屋收回，甲方应在知悉后两（2）日内立即通知乙方，并尽最大努力协助乙方就其因收回而可能获得的补偿依法依规与有关政府

部门及其代表进行共同谈判；若有关政府部门及其代表仅与甲方直接沟通的，甲方应代表乙方利益与依法依规与有关政府部门及其代表进行沟通，并将所获补偿中应属于乙方的部分在两（2）日内支付给乙方。甲方不得为了自身利益的最大化，擅自代表乙方放弃或承诺放弃乙方可能获得的补偿。否则，甲方应补偿乙方的损失（包括但不限于货物销售价损失、乙方客户或第三方向乙方的索赔、乙方为解决该等事件发生的费用等），损失无法估量的，甲方补偿乙方的标准不少于届时三（3）个月的经营费用总额。

第八条 双方权利与义务

8.1 甲方权利与义务

8.1.1 有权按照本合同约定收取经营费用及其他相关费用，对乙方的货物存储、运营情况进行监督检查，发现乙方违法违规租赁、擅自改变用途或损坏冷库设施设备的，有权制止并要求乙方整改，情节严重的，有权解除合同并追究乙方违约责任。

8.1.2 甲方依法对在项目地块上建设的建筑物、构筑物及其附属设施，以及甲方随主体工程建设投资购置的设施设备等基础设施享有出租权。签署本合同时，甲方合法取得且系唯一拥有合作区域的房屋及房屋所在地块的所有权或合法使用权，并有权将房屋用于与乙方合作经营，并保证乙方在合作经营期间内可为本合同目的合法使用房屋。

8.1.3 如双方选用合作模式二进行合作的，甲方依法享有对实质影响乙方履行本合同义务的重大事项（乙方对甲方客户的服务能力、服务情况）的知情权。

8.1.4 甲方有权对乙方在本合同项下使用合作区域的情况进行合理检查，检查范围仅限于：

（1）合作区域内的设施设备运行状况、安全生产及消防合规情况；

（2）乙方是否按照本合同约定的用途（仓储、分拣、中转等）使用合作区域；

（3）乙方是否存在违反本合同第8.3.4条（不得存储违禁品、危险品）等约定的行为。

甲方检查不得涉及乙方的客户名单、定价策略、财务报表等商业秘密（与费用结算相关的仓储流量数据除外）。甲方进行现场检查时，应提前一（1）个工作日书面通知乙方，并说明检查目的和范围，检查应在乙方人员陪同下进行，且不得干扰乙方的正常经营活动。 若因政府部门调查（包括但不限于企业经营情况、运输情况、消防情况等）需要乙方提供相关资料或配合的，乙方应在合法合规的范围内予以积极配合。 甲方应提前将政府部门的调查函件或通知提供给乙方，并协调乙方与政府部门的沟通，避免对乙方正常经营造成不当影响。

8.1.5配合乙方提供冷库产权、合规备案等资料，配合乙方完成相关资质审核、备案等工作，协助乙方办理经营相关手续，提供必要的协助。如本合同签署或合作区域的房屋交付时，甲方尚未取得房地产权证或者不动产权证（均应包含房屋及土地使用权）的，甲方应按照附件提供其他相应资质文件，并向乙方承诺，未取得房地产权证或者不动产权证（均应包含房屋及土地使用权）期间，因此给乙方造成的直接经济损失由甲方承担，甲方负有在取得房地产权证或者不动产权证（均应包含房屋及土地使用权）后及时交付乙方的义务，因甲方原因导致无法办理超一百八十

（180）天，且经乙方书面催告后六十（60）日内未提供的，乙方有权解除合同。

8.1.6 若甲方在本合同正式签署之前或签署之时已取得库房建筑的合法资质，甲方根据规划用途、消防要求及其他相关规定合法合规建设及持有房屋，通过国家相关部门的验收，包括库房的土建、消防、供电、用水和制冷设备等（详见附件二《库房合规资质及相关运营安全保障条款》要求），不存在任何违规、违建的情况。甲方承诺其所提供给乙方的有关房屋及其设施设备的相关文件，均为合法、真实、有效。甲方保证在实际竣工交付日，就房屋所在土地、房屋与工程不存在尚未解决的对任何适用法律和规范（包括但不限于环境、健康和安全要求）的任何违反。

8.1.7 甲方确认合作区域的房屋不存在或预期存在可能影响乙方合法合规开展经营业务之情形，甲方已就房屋用于开展前述用途，取得法律法规规定的、主管部门及政府主管机关要求的一切同意、批准、授权、资质证明、许可（如需）。如政府针对食品，冷冻冷藏物品的仓库颁布新的政策规定，要求仓库所有人或甲方办理相关的执照或资质的，甲方应立即办理并承担相应费用；要求仓库最终使用人办理相关的执照或资质的，甲方提供必要的协助。甲方保证合作经营区域内的房屋及房屋所在地块、房屋内由甲方提供并负责维护的设备设施在消防、安全生产、环境保护等方面符合现行法律、法规、政策、规范、标准及监管部门要求，避雷防震措施齐全有效，并按规定对消防设施进行月度检查；因合作经营区域房屋及房屋所在地块自身历史或现存合规问题导致乙方受到任何行政处罚、罚则、对外承担赔偿责任或承担任何其它责任或义务的，均应由甲方实际承担，如须整改、补办相关手续或采取其它措施的，甲方应负责办理并承担因此

而产生的全部成本和费用；因该整改造成乙方直接经济损失的，由甲方赔偿。

8.1.8 甲方保证房屋可用于《建筑设计防火规范》（中华人民共和国建设部和中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局颁布）规定的储存物品类别丙（2）类的物品之仓储、分拨、装卸、车辆停放用途。甲方保证，在任何情况下，其不会在房屋、房屋所在土地上及周边以及公共区域进行或容纳任何化工、核能、颜料、农药、制革、养殖、屠宰、易燃、易爆、有毒、有污染性、有腐蚀性、有传染病源、有电离辐射、危险品等涉及环境污染、不适于存放食品的项目（无论污染排放是否符合相关国家标准或通过环境评估）；其不会在房屋相邻区域存放或容纳存放易渗漏、蚀变、鲜活、有刺激性气味等可能危及乙方货物安全、卫生和品质的物品。房屋、房屋所在土地上及周边不存在任何将以任何方式影响乙方运营或导致任何不符合中国环境保护法律或法规的环境污染。

8.1.9 甲方不得干涉乙方正常合法的仓储、分拣、中转等运营活动（法律法规另有规定或本合同另有约定的除外）；甲方对非本项目范围区域或建构物的使用，不应妨碍乙方对本项目经营项目的正常使用。乙方应有权不受干扰地占有、使用和出入房屋，包括但不限于不受甲方、任何通过甲方或以甲方名义提出主张的主体、或任何工程所涉的或与工程相关的第三方、任何其他临近单元或房屋、地块、园区周边业主或占用方的干扰，满足乙方全年 365 天 24 小时无间断的正常营运需求。甲方应负责自担费用全力解决相关纷争，将其对乙方在本合同项下的权利和利益的影响降到最低；在本合同期内，甲方应尽最大努力保证任何政府机构或任何第三方提起的涉及房屋及房屋所在土地的任何诉讼、仲裁、问询、主张或调查均不应在重大方面损害乙方在法律与本合同项下的权益。

8.1.10 甲方应按照本合同约定向乙方提供物业管理服务，负责经营项目公共区域的绿化、维保、安保、卫生等工作。

8.1.11 甲方对非本项目范围区域或建构物的使用，不应妨碍乙方对本项目经营项目的正常使用。

8.1.12 按照本合同约定，向乙方开具合法有效的发票。

8.2 乙方权利与义务

8.2.1 项目建设期内，乙方可根据需要对项目设施进行质量及进度检查，并提出合理意见。

8.2.2 乙方有权在本合同约定的合作区域内，开展合法的仓储、分拣、中转等业务，有权要求甲方保障冷库设施设备正常运行、仓储环境符合约定标准，但不应妨碍甲方或第三方对非本项目承包范围内区域和经营项目的正常使用。乙方确认，其知晓合作区域现状，将按本合同约定用途使用合作区域。

8.2.3 按照本合同约定，按时足额支付经营费用及其他相关费用，不得无故拖欠、逾期支付。

8.2.4 乙方负责自身货物的安全管理，对货物的数量、质量、包装负责，不得存储违禁品、危险品（如易燃易爆、有毒有害、腐蚀性等物品），如乙方违反本条约定，导致甲方或第三方损失的，由乙方承担相关直接经济损失赔偿责任，甲方有权解除合同并追究乙方违约责任。

8.2.5 乙方应合理使用冷库设施设备，不得擅自拆卸、改装、损坏冷库主体结构及设施设备，如在经营期间需对合作区域进行装修、改造或增设设施设备，需提前向甲方提交书面方案，经甲方书面同意后，方可实施，相关费用由乙方承担，合作期满后，乙方增设的可移动设施设备由乙

方自行拆除，不可移动的设施设备无偿归甲方所有（双方另有约定的除外）。

8.2.6 乙方应严格遵守国家及行业相关法律法规，遵守甲方的园区管理制度，配合甲方的监督检查、消防演练、安防巡查等工作，遵守甲方的安全管理规定，并对自身工作人员进行安全培训；乙方负责自身工作人员的安全管理，如因乙方或其工作人员违反安全管理规定造成的人身伤害或财产损失，由乙方承担相应直接经济损失赔偿责任。

8.2.7 如需甲方提供装卸、分拣等额外服务，应另行协商费用，签订补充协议。

8.2.8 除乙方按照本合同第三条合作模式一自行引进客户在合作区域内开展仓储服务外，未经甲方书面同意，合作期限内，乙方不得擅自将合作区域转租、转借、转让给第三方，如需变更合作主体，需经甲方书面同意，双方另行签订补充协议。经甲方同意的转租，乙方应与次承租人签订书面合同，并报甲方备案，乙方对次承租人的行为向甲方承担本合同项下的连带责任。

8.2.9 乙方须接受甲方指定的物业管理公司的统一管理，遵守物业管理公司制定的相关物业管理规章制度，遵守物业管理公司为本物业公共地方及设施制定的日常管理规定。如甲方认为有必要更换物业管理公司，应提前十五（15）日书面通知乙方并确保服务不中断，乙方应予配合；甲方应确保更换后的服务标准与人员配置不低于本合同约定及更换前的实际水平，乙方应缴费用标准不得因此提高或新增，已预缴费用及押金相应结转；更换产生的全部费用（含交接、系统迁移等）由甲方承担。

8.2.10 乙方系依法设立并有效存续的商事主体，具备开展本协议项下冷链仓储经营业务相应资质，有权签署并履行本协议并在本合同签订时向甲方提供以下资质文件复印件（加盖公章）：

（1）营业执照副本；

（2）道路运输经营许可证（如适用）；

（3）其他法律法规要求的相关资质。

如乙方资质存在问题或被吊销，甲方有权立即解除合同，乙方应承担违约责任。

第九条 保险与风险承担

9.1 合作期限内，甲方应购买冷库主体结构、设施设备的财产保险，保险费用由甲方承担；乙方应购买自身存储货物及用于仓储运营的货架、穿梭车、叉车、信息系统硬件等设备的财产保险（包括但不限于货物损失险、盗窃险等），保险费用由乙方承担，保险单复印件应提交甲方备案。

9.2 因不可抗力（包括但不限于地震、洪水、台风、火灾、战争、政府政策调整等）导致合作区域、设施设备损坏或乙方货物损失的，双方互不承担赔偿责任，但应及时通知对方，配合对方做好善后处理工作，减少损失扩大。

9.3 因甲方原因（如设施设备故障、仓储环境不符合约定等）导致乙方货物损坏、丢失的，甲方应承担赔偿责任；赔偿金额按乙方货物的直接经济损失计算。乙方应在货物入库时书面客观申报货物价值，未申报的，按同类货物市场合理价的【80%】计算。因乙方原因（如货物自身质量问题、包装不当、管理不善等）导致货物损坏、丢失的，由乙方自行承担责任。如有虚假，甲方有权按照市场合理价的【60%】计算。

9.4 因第三方侵权导致双方或一方损失的，由侵权方承担责任，双方应相互配合，共同追究侵权方的责任。

9.5 双方义务与责任限制

9.5.1 甲方不得以任何理由扣押、留置或以其他方式占有乙方的货物、进出车辆及设备，但因配合政府部门依法执行公务、查封或扣押的除外。若因甲方违反本款约定导致乙方货物无法正常流转或交付，甲方应立即纠正，并赔偿因此给乙方造成的全部直接经济损失（包括但不限于货物销售价损失、乙方客户或第三方向乙方的索赔、乙方为解决该等事件发生的费用等）。

9.5.2 甲方不得无故采取停水、停电、停网络、暂停或中止物业服务、限制通行、堵门或通过对乙方进出设置障碍、借口冷库设备检修等方式阻碍乙方的正常运营。 但以下情形除外：（1）发生或可能发生危及人身、财产安全的紧急情况（如火灾、氨泄漏、设备突发重大故障等），甲方为履行安全保障义务而必须立即采取的措施，但应尽可能在事后【2】小时内书面通知乙方；（2）应政府主管部门的紧急指令或执行法院的生效判决、裁定；（3）乙方出现本合同第 7.3 条约定的根本违约行为（如长期拖欠经营费用、擅自转租等），且经甲方书面催告后七（7）日内，乙方无正当理由仍未纠正的，甲方有权暂停提供相关服务，但应提前【24】小时书面通知乙方。

9.5.3 若甲方违反本条第 9.5.2 款约定且无前述例外情形，应赔偿乙方因此遭受的直接经济损失。

9.5.4 乙方不得以任何理由扣押、留置或以其他方式占有甲方冷库、配套设施设备及甲方所有其他资产；不得擅自关停制冷、消防、电力等核

心系统，不得采取堵门、封堵通道、设置通行障碍等方式妨害甲方对合作区域物业及配套设施的管理权利。若乙方违反本款约定，应立即纠正，并赔偿因此给甲方造成的全部直接经济损失。

第十条 合同解除

10.1 本合同自以下任一情形发生时终止：

（1）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（2）因不可抗力导致本合同无法继续履行的，任一方当事人可以通知对方解除合同。

（3）本合同约定的其他情形。

10.2 甲方有下列情形之一的，乙方有权通过向本合同填写的甲方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同：

10.2.1 甲方对房屋权属状况、权益负担作虚假、不实陈述或有重大隐瞒，或交付的房屋严重不符合合同约定的；

10.2.2 房屋存在权利瑕疵，导致乙方无法合规使用房屋的，或不能办理相关证照的，或遭受行政处罚的；

10.2.3 房屋未通过相关部门的注册、年检和消防等验收，导致乙方无法正常经营的；

10.2.4 房屋结构、承重等有严重缺陷或安全隐患，如房屋大面积坍塌、沉陷、开裂且导致安全隐患的，导致乙方连续超过两天无法使用房屋的；

10.2.5 甲方违反本合同关于温度的约定和保证，导致乙方连续两天无法正常使用库房的，或货物有安全风险的；

10.2.6 库内温度不能持续稳定满足标准且在乙方通知甲方 3 次以上不能整改达标的；

10.2.7 甲方不履行约定的维修维保义务，致使乙方无法正常使用该房屋的；

10.2.8 由于甲方牵涉任何争议，房屋及其设备设施被查封或扣押且两天内未解除查封或扣押的；

10.2.9 甲方违反本合同项下保密义务的；

10.2.10 甲方因任何原因停止或书面宣布其将停止业务、进入破产程序、清盘程序、被宣告破产、法院受理任何第三方对甲方进行清算的申请或因任何原因而解散、被撤销等的（经乙方事先书面批准，甲方因重组或合并原因进行清盘者除外）；

10.2.11 甲方严重违反国家有关规定，在监管部门要求整改的限期内或乙方发出书面催告之日起七日内仍未纠正或补救的；

10.2.12 甲方严重违反本合同其他约定，在乙方发出书面催告之日起七日内仍未纠正或补救的；

10.2.13 甲方违反承诺或其他严重违反本合同的行为，导致乙方不能实现本合同目的；

10.2.14 其他本合同约定的情形。

10.3 乙方有下列情形之一的，甲方有权通过向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同，收回物业：

10.3.1 拒绝支付经营费用、履约保证金及其他费用，或者逾期支付经营费用、履约保证金等相关费用达 60 日（含 60 天）以上的。（此条例其余赔付条款详见 11.2.1）。

10.3.2 针对合作模式二，擅自将经营项目转租给第三人，或擅自改变物业用途、违反经营业态或拆改变动损坏物业主体结构的。

10.3.3 利用物业从事违法活动、损害公共利益等相关情形的。

10.3.4 乙方清算、申请破产或被申请破产、被接管人接收的而未按法律法规及时通知甲方的。

10.3.5 属地政府有关部门检查物业出具的物业安全告知书、整改通知书等文书明确在合作经营期间因乙方使用物业导致安全隐患，应由乙方负责整改的，乙方不积极整改，致使甲方物业存在安全隐患的。

第十一条 违约责任

11.1 甲方违约责任：

11.1.1 甲方迟延交付物业，每逾期一日对逾期交付部分给予乙方免除一日保底经营费用，直至甲方完全交付完毕合作经营项目的全部为止；同时，甲方应免费提供同等板位面积的同品质替代库供乙方使用。甲方无法提供的，甲方应赔偿乙方因此而另行租库产生的额外租赁费，包括但不限于租赁费、移库费用、调拨费用等，直至乙方迁入房屋之日为止；迟延交付物业超过六十（60）日，乙方有权解除合同，若乙方同意继续履行合同的，逾期交付物业的免租期计至甲方完成物业交付之日止。因不可抗力或政府行为导致的迟延交付，甲方不承担违约责任，交付日期相应顺延。

11.1.2 甲方违反合同第十条 10.2.1-10.2.14 约定，乙方有权要求解除合同并要求甲方按照_____金额向乙方支付违约金，同时甲方应无条件在五（5）个工作日内无息退还乙方已缴纳的未使用期间的经营费用及其他应退回款项，违约金不足以弥补乙方的直接经济损失。

11.1.3 因甲方的原因发生事故（化学品泄漏、火灾、爆炸、环境污染、特种设备故障或事故等），或因甲方的过失，导致乙方或其访客人员伤亡或财产损失的，甲方承担由此给乙方造成的所有相关经济损失，包括但不限于赔偿伤亡人员医疗费、误工费、营养费、赔偿金、抚恤费，受污染或损失货物销售价值、运输费、搬运费，以及移库费用和额外租库费用、乙方为解决该等事件发生的费用等。

11.1.6 甲方无故提前终止合同，应按照____金额向乙方支付违约金，同时退还乙方已支付的未履行期间的费用，赔偿乙方因此造成的直接经济损失。

11.2 乙方违约责任：

11.2.1 乙方未按本合同约定按时支付经营费用或其他相关费用的，甲方给予乙方十（10）个工作日宽限期，超过宽限期仍不支付的，自逾期付款之日起每逾期一日按照万分之五向甲方计算并支付违约金；逾期超过六十（60）日的，甲方有权追索应付未付款项并有权解除合同，同时乙方按照_____金额向甲方支付违约金。甲方同意继续履行合同的，逾期付款的违约金计至乙方付清应付款项之日止，另行主张保函金额的损失。逾期期间物业管理服务费、水电费、滞纳金（如有）和其他相关费用（如有），乙方均应当按照本合同约定标准支付。

11.2.2 乙方违反合同约定，甲方有权追索应付未付款项，同时乙方按照____金额向甲方支付违约金，并解除合同，造成甲方物业损坏的，乙方还应承担赔偿责任。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应足额赔偿或补偿。

11.2.3 乙方在本合同第2.3条项下约定的期限内未按约定完成货物清场、办理退场手续的，每逾期一日，应按照_____向甲方支付占用费或其他任何费用。

11.2.4 如因乙方客户提前退出、甲方客户提前终止仓储服务等发生空置情况，甲方同意免收空置期费用；如因客户业务调整、乙方业务调整、双方合作发生变化等原因需提前解约的，乙方有权提前二（2）个月书面通知甲方后免责解约。乙方无故且未提前书面通知甲方即提前终止合同，应按照____金额向甲方支付违约金，同时结清所有已产生的费用，赔偿甲方因此造成的直接损失。

11.3 守约方因违约方的违约行为、向违约方主张权益而发生的合理费用，有权向违约方追偿（包括但不限于所支出的仲裁费、诉讼费、调查取证费、差旅费、鉴定费、保全费、公证费等）。本条款约定的违约金不足以弥补一方实际直接经济损失的，守约方有权要求违约方赔偿不足部分。

第十二条 不可抗力

12.1 本合同项下不可抗力，是指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括但不限于洪水、地震及其他灾害、战争、骚乱、火灾、政府征用、没收、法律或政策变化或其他突发事件等。

12.2 任何一方由于不可抗力而全部或部分不能履行本合同，应在不可抗力发生后5日内书面通知对方并说明不可抗力事件及后续计划，并采取合理措施，尽量避免或减少损失，若无法进行书面通知的，可采取电话或其他方式通知对方，并在不可抗力消失后15日内提供相关证明文件。不可抗力事件持续时间超过六十（60）天的，任何一方可提前通知解除本合同，不

视为违约。

12.3 因不可抗力而导致任何一方当事人全部或部分不能履行本合同的，根据不可抗力的影响程度，免除受影响方部分或者全部违约责任，但该方应采取一切必要和适当的措施减轻可能给对方造成的损失。该方迟延履行其在本合同项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在本合同项下的义务不能免除责任。

12.4 发生不可抗力，双方应依据不可抗力对履行本合同的影响程度，协商决定变更或终止本合同。

第十三条 通知及送达

13.1 双方确认其有效送达地址以本合同所载通讯地址为准。

13.2 上述送达地址适用范围包括：各类通知、协议等文件以及发生纠纷时相关文件和法律文书的送达。

13.3 合同约定的地址对双方均具有法律约束力，并作为接受人民法院、仲裁机构邮寄相关文件、材料的地址。如地址发生变更，应在变更后3日内通知对方，否则应承担不利后果。

13.4 双方保证自身及其代表、雇员、董事、受邀请人、代理、顾问对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于其他方的且无法自公开渠道获取的商业信息（如操作手册、如客户信息、存放货品、库存陈列、布局等）予以保密。未经该信息的披露方同意，信息接收方不得向任何第三方泄露该信息的全部或部分内容。甲方及乙方应确保自身及其代表、雇员、董事、受邀请人、代理、顾问对因履行本合同或因双方之间的合作、接触或联系知晓、观察、发现、获得的对方的商业信息（如操作手册、如客户信息、存放货品、库存陈列、布局等）承担保密义务（但甲方向其潜在投资人以及双方向其各

自顾问披露和使用保密信息或双方根据任何政府、监管部门、法院或证券交易所的任何法律、法规、行政或部门规章、通知、条约、判决、裁定、命令而必须对保密信息进行披露的除外），

上述保密义务，在本合同终止或解除之后仍需履行。

第十四条 争议解决

14.1 本合同适用中华人民共和国法律。凡因履行本合同而产生的一切争议，双方应首先通过友好协商解决。协商不成时，任何一方均有权将争议提交本合同项下物业所在地人民法院诉讼解决。

14.2 守约方违约且经过协商无法解决的，违约方依据本合同约定维护自身合法权益所支出的一切合理费用（包括但不限于调查取证费用、公证费、鉴定费用、诉讼费用、财产保全费用、财产保全保险费、差旅费等）均应当由违约方承担。

第十五条 其他

15.1 本合同签署后三十（30）日内双方按规定向房地产管理部门就合同办理登记备案。

15.3 乙方有权对房屋冠以自己选定的名称并对外公开使用，有权在房屋外墙、内部及设备上粘贴、涂刷或安放乙方品牌标识、道路标识、指示标识等。

15.4 双方当事人的基本信息以本合同首页所列为准，如有变更，变更方应当在发生后三（3）日内以书面形式通知对方，否则，由此引起的直接经济损失由变更方承担。

15.5 本同项下要求或允许给予的所有通知应为书面形式，并应通过电子邮件、专人派送、特快专递或挂号信发出。任何一方均可通过前述方式发出通知来改变其以后所有通知的投递地址。除非另有相反的明确规定，若以电子邮件形式发出，则以邮件进入收件方指定之电子邮件系统之日为收件方收到日期；若以专人派送或特快专递形式发出，则送达时间应按收件一方签收之日期为准；若以挂号信形式发出，则送达时间应以邮局之发送单据为凭，自发送之日起三日为准。

15.6 任何一方未能行使或延迟行使本合同或其附件项下的任何权利、权力或特权不应视作放弃该权利、权力或特权；任何对该权利、权力或特权的单独或部分行使亦不应妨碍日后进一步行使该权利、权力或特权。

第十六条 附则

16.1 本合同一式肆份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

16.2 本合同未尽事宜，双方应另行协商并签订补充合同。

16.3 本合同经双方签名并盖章后生效。

（以下无正文，为《合作经营合同》签署页）

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签章）：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签章）：

签约地：【】市【】区

日期：【】年【】月【】